

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Estero Haldus

registrikood: 11126885

tänavanimi, maja number: Meresihi tee 42

küla: Kelvingi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5016600

e-posti aadress: ivo@estero.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Estero Haldus registreeriti Äriregistris 28.aprillil 2005.a.

OÜ Estero Haldus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2014. aastal jätkati müügiks mõeldud uute kinnisvaraprojektide arendamist Tartus.

Olulised finantsnäitajad:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Müügitulu	91 262	325 997
Puhaskasum	40 498	241 970

Osaühingus Estero Haldus ei ole palgalisi töötajaid, töid teostatakse alltöövõtulepingute alusel.

2015. aastal jätkatakse sama majandustegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 401	1 152	
Nõuded ja ettemaksed	45 169	8 974	2,3
Kokku käibevara	64 570	10 126	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 379 026	1 307 241	4
Materiaalne põhivara	43 243	36 135	5
Kokku põhivara	1 422 269	1 343 376	
Kokku varad	1 486 839	1 353 502	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 041	10 000	6
Võlad ja ettemaksed	89 107	5 033	7
Kokku lühiajalised kohustused	92 148	15 033	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	793 965	428 241	6
Kokku pikaajalised kohustused	793 965	428 241	
Kokku kohustused	886 113	443 274	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	557 416	665 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 498	241 971	
Kokku omakapital	600 726	910 228	
Kokku kohustused ja omakapital	1 486 839	1 353 502	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	91 262	325 997	8
Muud äritulud	26 387	38 912	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 469	-74 601	9
Mitmesugused tegevuskulud	-42 972	-24 955	10
Tööjõukulud	-6 172	-6 180	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 553	-15 309	5
Muud ärikulud	-4 632	-1 897	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	46 851	241 967	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 353	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 498	241 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 498	241 971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 851	241 967	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 553	15 309	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-28 912	5
Kokku korrigeerimised	12 553	-13 603	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 462	109 535	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	84 073	-47 413	7
Laekunud intressid	0	4	
Kokku rahavood äritegevusest	130 015	290 490	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	18 400	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-578 857	-234 259	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	157 072	104 167	4
Antud laenud	-29 761	-500	
Antud laenude tagasimaksed	7 029	6 817	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-444 517	-105 375	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	433 930	204 585	6
Saadud laenude tagasimaksed	-94 327	-443 138	6
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-499	0	
Makstud intressid	-6 353	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	332 751	-238 553	
Kokku rahavood	18 249	-53 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 152	54 590	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 249	-53 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 401	1 152	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	665 445	668 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	241 971	241 971
31.12.2013	2 556	256	907 416	910 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	40 498	40 498
Muud muutused omakapitalis	0	0	-350 000	-350 000
31.12.2014	2 556	256	597 914	600 726

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estero Haldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljamineku kuust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulud.

Seotud osapooled

OÜ Estero Haldus loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele ja seotud osapoolteks loetakse:

1. Omanikke.

2. Tegevjuhtkonda ning nende lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 344	6 344	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 344	6 344	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 234	9 234	0	0
Muud nõuded	29 591	29 591	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 169	45 169	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 115	2 115	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 115	2 115	0	0
Muud nõuded	6 859	6 859	0	0
Laenunõuded	6 859	6 859	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 974	8 974	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 234	0	0	767
Üksikisiku tulumaks	0	93	0	99
Sotsiaalmaks	0	254	0	256
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 234	362	0	1 137

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	551 129	0	551 129
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	551 129	0	551 129
Ostud ja parendused	0	272 348	272 348
Müügid	0	-84 280	-84 280
Ümberklassifitseerimised	-551 129	1 119 173	568 044
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	1 307 241	1 307 241
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 307 241	1 307 241
Ostud ja parendused	0	578 857	578 857
Müügid	0	-157 072	-157 072
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-350 000	-350 000
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	1 379 026	1 379 026
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 379 026	1 379 026

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	182 694	104 167

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2012						
Soetusmaksumus	89 340	33 500	33 500	119 054	119 054	241 894
Akumuleeritud kulum	-53 604	-6 417	-6 417	0	0	-60 021
Jääkmaksumus	35 736	27 083	27 083	119 054	119 054	181 873
Amortisatsioonikulu	-8 934	-6 375	-6 375	0	0	-15 309
Müügid	0	-11 375	-11 375	0	0	-11 375
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-119 054	-119 054	-119 054
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-119 054	-119 054	-119 054
31.12.2013						
Soetusmaksumus	89 340	14 000	14 000	0	0	103 340
Akumuleeritud kulum	-62 538	-4 667	-4 667	0	0	-67 205
Jääkmaksumus	26 802	9 333	9 333	0	0	36 135
Ostud ja parendused	0	19 661	19 661	0	0	19 661
Amortisatsioonikulu	-8 934	-3 619	-3 619	0	0	-12 553
31.12.2014						
Soetusmaksumus	89 340	33 661	33 661	0	0	123 001
Akumuleeritud kulum	-71 472	-8 286	-8 286	0	0	-79 758
Jääkmaksumus	17 868	25 375	25 375	0	0	43 243

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	18 400
Transpordivahendid	0	18 400
Kokku	0	18 400

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	100 000	0	100 000	0	5.082	EUR	2018.a.
Swedbank	243 016	0	243 016	0	2.95	EUR	2018.a.
Danske Bank	170 000	0	170 000	0	5.243	EUR	2018.a.
Firmaga seotud isik	139 478	0	139 478	0	0	EUR	2019.a.
Muud laenud	125 350	0	125 350	0	0	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	777 844	0	777 844	0			
Kapitalirendikohustused kokku	19 162	3 041	16 121	0			
Laenukohustused kokku	797 006	3 041	793 965	0			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	100 000	0	100 000	0	5,082	EUR	2018.a.
Swedbank	50 000	0	50 000	0	2,95	EUR	2018.a.
Danske Bank	192 363	10 000	182 363	0	5,243	EUR	2018.a.
Firmaga seotud isik	95 878	0	95 878	0	0	EUR	2019.a.
Pikaajalised laenud kokku	438 241	10 000	428 241	0			
Laenukohustused kokku	438 241	10 000	428 241	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	55 999	55 999	0	0	
Võlad töövõtjatele	330	330	0	0	
Maksuvõlad	362	362	0	0	3
Saadud ettemaksed	32 416	32 416	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 107	89 107	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 156	3 156	0	0	
Võlad töövõtjatele	330	330	0	0	
Maksuvõlad	1 137	1 137	0	0	3
Saadud ettemaksed	410	410	0	0	
Muud saadud ettemaksed	410	410	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 033	5 033	0	0	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 262	325 997
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 262	325 997
Kokku müügitulu	91 262	325 997
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditasud	26 494	24 109
Muud teenused	64 768	301 888
Kokku müügitulu	91 262	325 997

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	-56 420
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 815	-10 083
Energia	0	-3 734
Elektrienergia	0	-416
Kütus	0	-3 318
Üür ja rent	0	-2 691
Muud	-654	-1 673
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 469	-74 601

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-6 374	-13 400
Energia	-2 967	0
Kütus	-2 967	0
Mitmesugused bürookulud	-5 119	-3 641
Uurimis- ja arengukulud	-6 687	0
Lähetuskulud	-23	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 070	-13
Telefoni- ja sidekulud	-4 486	-2 701
Kommunaalteenused	-9 773	-3 416
Valve ja kindlustus	-1 815	-1 700
Muud	-2 658	-84
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-42 972	-24 955

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-4 641	-4 646
Sotsiaalmaksud	-1 531	-1 533
Kokku tööjõukulud	-6 172	-6 179
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-4 630	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	-480
Lootusetute nõuete mahakandmine	0	-1 417
Kokku muud ärikulud	-4 632	-1 897

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	139 478	6 859	95 878

2014	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	86 350	1 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140	0	106 780	63 180

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	96 919	276 638
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 704	273 602	877	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	4 641	4 646
Sotsiaalmaks	1 531	1 533

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2015

Osaühing Estero Haldus (registrikood: 11126885) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	05.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	557 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 498
Kokku	597 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	64768	70.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26494	29.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Texover	10981766	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016600
E-posti aadress	ivo@estero.ee